MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2015

Talba Numru. 425/2009

Joseph M. Zrinzo (KI152547M) u Mario Xuereb (KI387050M) bhala amministraturi ta' Seacliff Apartments Owners Association kif ukoll bhala kwalita' taghhom ta' amministraturi ta' Seacliff Garage Owners Association

vs

Norman Rossignaud (KI332245M) u Margaret Rossignaud (KI362851) u b'digriet tat-Tribunal tad-19 ta' Novembru 2013 l-atti gew trasfuzi fil-persuna ta' Claude Rossignaud, Yvette Smith Rossignaud u Margaret Rossignaud

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li fl-AVVIZ hemm li l-Atturi huma ko-amministraturi ta' Seacliff Apartment Owners Association kif ukoll ta' Seacliff Garage Owners Association u qed jagixxiu kontra l-konvenuti bhala sidien tal-appartament 1B fi Seacliff Apts, Triq it-Torri, Sliema kif ukoll bhala sidien ta' garaxx nru 13 f'binja ta' garaxxijiet sottostanti l-appartamenti. Fl-AVVIZ l-Atturi qed jitolbu li l-Konvenuti jigu kundannati jhallsuhom is-somma komplessiva ta' elf, erba' mija, tlieta u sittin Ewro hdax-il centezmi (€1,463.11c) kif imfisser fl-istess AVVIZ.

B'RISPOSTA il-Konvenuti eccipew:-

1. Nuqqas ta' kompetenza tat-TRIBUNAL ghax dan il-kas jirrigwarda *condominium* u japplika l-Kap 387.
2. Soprassessjoni pendenti l-ARBITRAGG C1895/2009 fl-ismijiet inversi.
3. L-azzjoni hi irrita billi m'hemmx awtorizazzjoni kif jiddisponi art 18(1) tal-Kap 398.
4. L-Atturi noe m'ghandhomx ir-rapprezentanza guridika tal-Assocjazzjoni.
5. L-Atturi noe m'ghandhomx *locus standi* ghal kull ammont talvolta dovut qabel id-19/1/2006.
6. Fil-mertu, l-ammont reklamat fl-ewwel lok ma jammontax ghal €1,463.11 u dana billi:-

   "…. l-ammonti reklamati ma jammontawx ghal €1,463.11, fit-tieni lok, l-ammont mitlub minn Seacliff Apartment Owners Association ta' €224 ma jikkostitwiex spejjez ghal manutenzjoni imma kienu spejjez ghal xoghlijiet ta' finishing li suppost saru mill-vendituri tal-appartamenti de quo, fit-tielet lok, bla pregudizzju, l-ispejjez ta' tali xogholijiet ta' finishing ma gewx ripartiti b'mod ekwu bejn il-condomini, fir-raba lok, l-ammont ta' €326 u €117 m'humiex dovuti lil Sea Cliff Garage Owners Association u fil-hames lok, ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ghall-ammont pretiz ta' €53.

7. Il-hrug ta' mandat kawtelatorju hu frivolu u versatorji u l-Konvenuti m'ghandhomx jigu kundannati jhallsu l-ispejjes tieghu.

Ra li b'sentenza preliminari tas-26 ta' Frar 2010 l-**ewwel eccezzjoni preliminari giet michuda** u b'sentenza preliminari ohra tas-6 ta' Mejju 2014 it-**tieni eccezzjoni preliminari giet michuda**.

II PROVI

1. Hawnhekk qed jingiebu siltiet biss mill-provi li izda jitqiesu flimkien ma dak kollu li tressaq quddiem it-TRIBUNAL u li jinsab fil-process.

2. **Joseph Zrinzo** qal li dak li qed jintalab fl-AVVIZ huwa sehem il-Konvenuti. Is-sidien l-ohra kollha hallsu wara approvazzjoni f'laqgha generali, bis-sena taghhom tibda fl-1 ta' Ottubru u taghlaq fl-ahhar ta' Settembru ta' kull sena. Dan dwar partijiet komuni, bl-Assocjazzjoni tigbor flus bil-quddiem. Hu wiehed miz-zewg dirigenti tal-Amministrazzjoni, bil-ko-Attur ikun id-dirigent l-iehor.

3. Wara din ix-xhieda *viva voce* (*fol* 17) il-Ko-Attur ipprezenta affidavit u mieghu ghadd ta' Dokumenti (Dok A-Z, *fol* 88 *et seq*). Fl-Affidavit (*a fol* 86) spjega li kellhom isiru zewg Assocjazzjonijiet ghax il-garages jinsabu kemm taht is-Seacliff Apts kif ukoll taht binja adjacenti li jisimha Cliff u s-sidien tal-garages mhumhiex kollha l-istess bhal tal-appartamenti.

4. Id-dokumenti minnu esibiti jirrigwardaw l-hatra ta' koamministraturi, regoli tal-*condominium* (firmati minn Norman Rossignaud issa mejjet – l-affidavit ta' dan hu *a fol* 164 *et seq, balance sheets*, rapport tal-Awditur, ecc.

5. Il-**<u>Konvenuta Margaret Rossignaud</u>** pprezentat affidavit (*fol* 154-158) u dan sar meta zewgha kien mejjet. Hi tat il-verzjoni taghha in sostenn tal-eccezzjonijiet u dana b'mod mill-aktar ezawrjenti u wiehed ghandu jirriferi direttament ghalihom kif ukoll ghad-dokumenti MR1-4 (*fol* 159 *et seq*)

6. Meta xehdet fl-udjenza tas-6 ta' Mejju 2015 (ara *fol* 16) hi ghamlet xi precizazzjonijiet zghar fir-rigward tal-affidavit.

7. Kontro-ezaminata hi sostniet dak li hemm fl-affidavit imsemmi.

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. It-TRIBUNAL l-ewwel ma jinnota hu li ma jistax iqis l-affidavit ta' Noman Rossignaud li dizgrazzjatament miet *pendent lite*, u cioe fit-13 ta' April 2013 waqt li l-affidavit gie prezentat mill-Konvenuta martu b'nota tas-26 ta' Marzu 2015 (ara *fol* 164). Darba li din ix-"xhieda" ma tistax tigi esposta ghal kontro-ezami ma tistax titqies li hi "prova" ghax inkella jigi disturbat il-princiju tal-"equality of arms". Dan l-Affidavit mhux xi prova oggettiva li hi **prova fiha nnifisha**. Jigi notat ukoll li wara t-trasfuzjoni tal-atti tad-*decuius*, dawk li ssuccedewh – wiehed dana jifhmu – ma ressqux provi.

2. Dwar l-eccezzjonijiet, l-ewwel tnejn gew michuda b'sentenza preliminari ghal kull wahda maz-zewg eccezzjonijiet (ara parti PRELIMINARI, *supra*).

3. Bl-istess mod qed jigu michuda t-tielet, ir-raba u l-hames eccezzjonijiet ghax il-provi mressqa juru mod'iehor minn dak allegat mill-Konvenuti.

4. Dwar is-Sitt eccezzjoni, il-Konvenuti ghandhom ragun. It-TRIBUNAL ma jistax jaccetta *ultra petita* jew *extra petita*. Fl-AVVIZ, l-Atturi elenkaw u specifikaw l-ammonti mitluba li huma €224 + €325 + €117 + €53 li jgibu total ta' €720.00. Issa fit-talba ghal kundanna jissemma il-*quantum* ta' €1,463.11c. Dan il-*quantum* ma ntalabx iperper wahdu imma bhala amount li l-Atturi jaslu ghalih mill-premessi. Imma dan mhux il-kaz.

5. Dwar is-seba eccezzjoni, it-TRIBUNAL isib ukoll favur il-Konvenuti. Il-Mandat kawtolatorju hu ghodda f'idejn il-kreditur biex dan ihares l-interessi tieghu biex sentenza favur kreditur tkun tista tigi rispettata. Imma dan ir-rimedju mhux qieghed hemm biex donnu b'mod ta' rutina jakkumpanja jew jipprecedi l-prezentata ta' Avviz. Fil-kaz prezenti ma kien hemm xejn x'juri li l-Atturi htiegilhom, inqas fuq bazi ta' probabilita' jikkawtelaw l-interessi taghhom f'kaz ta' ezitu favorevoli ghall-Atturi.

6. Dwar il-*quantum* ta’ €720.00 li jissemma fil-para 4 *supra* meta jikkunsidra l-provi mressqa quddiemu, it-Tribunal ihoss li l-Atturi ppruvaw soddisfacentement il-kaz taghhom u dan skond provi accettabli *in civilibus.*

IV DECIZJONI

Meqjus dak kollu imfisser haw fuq u wara li sama s-sottomissjonijiet tad-difensuri it-TRIBUNAL, wara li jqis iz-zewg sentenzi preliminari msemmija, **jiddeciedi** billi (1) **jichad** l-eccezzjonijiet l-ohra hlief l-ahhar tnejn, jigifieri dik numru 6 u dik numru 7 (2) **jilqa** l-eccezzjoni nru 6 fis-sens li l-quantum mitlub mill-Atturi ghandu jitqies bhala dak ta’ €720 (3) **jilqa** l-eccezzjoni numru 7 fis-sens li l-mandat kawtelatorju ma kienx mehtieg (4) **jilqa** t-Talba tal-Atturi fil-quantum ta’ €720 u jichadha dwar il-bqija (5) **jikkundanna** lill-Konvenuti biex, fi zmien ghaxart ijiem mil-lum ihallsu, *in solidum,* lill-atturi l-ammont imsemi ta’ €720 b’dana li jekk il-hlas ma jsirx kif imsemmi jibda ghaddej l-imghax mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv u (6) fic-cirkostanzi **jordna** li l-isejjes tal-kawza u dawk tal-mandat ta’ sekwestru nru 1532/2009 jibqu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------